LE POINT EN RECHERCHE

Novembre 2006

Série socio-économique 06-021

Analyse de la structure du marché immobilier montréalais

INTRODUCTION

Le marché de l'habitation au Québec et dans la grande région de Montréal (Région métropolitaine de Montréal) a connu un dynamisme exceptionnel depuis le début du nouveau millénaire. Au milieu des années 90, on recensait moins de 8 000 mises en chantier annuellement sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal. Depuis 2002, ce nombre est passé à plus de 20 000 unités annuellement. Mais, il n'y a pas que le nombre de mises en chantier qui augmente. Le prix des logements a également connu une hausse significative au cours des dernières années.

Dans un premier temps le rapport, rédigé par Daniel Arbour & Associés, compare l'évolution des prix des logements (neufs et existants) et des loyers dans les trois grandes régions métropolitaines canadiennes que sont Montréal, Toronto et Vancouver. Par la suite, les facteurs explicatifs sont abordés. Ainsi le rapport traite du contexte économique puis documente l'évolution de la demande de logements en fonction des caractéristiques et de la pression démographique qui conditionnent cette demande. Le rapport traite également de la structure de l'offre, tant du point de vue de la composition des parcs de logements, que du point de vue des caractéristiques de la croissance au cours des 30 dernières années.

OBJECTIFS

Le principal objectif de ce projet est d'analyser la structure du marché immobilier de Montréal afin de déterminer si celui-ci a connu des changements structurels en relevant les indicateurs de ces changements par exemple, les changements au niveau de l'économie, de la démographie, de l'habitation, etc. L'analyse se fait en partie, à la lumière de la situation dans d'autres marchés au Canada et l'étude se penche sur la portée et les raisons des changements. L'étude servira donc à identifier ces changements et leur ampleur et permettra d'apprécier s'ils sont temporaires ou permanents et de cerner les répercussions sur le marché de l'habitation dans les années à venir principalement au niveau des prix.

DÉFINITION DES CONCEPTS

La notion de structure fait appel aux niveaux d'invariance temporelle de certaines caractéristiques du marché. La structure est formée par l'ensemble des caractéristiques les plus invariantes et permanentes du marché lui assurant et lui donnant son existence. Or l'objectif de l'étude réside dans l'analyse de la structure de l'économie, de la démographie et enfin du marché immobilier pour en dégager les changements structurels.

Ainsi, on dira que les changements structurels correspondent à des mouvements des caractéristiques définissant l'équilibre et amenant un déplacement de cet équilibre.

À l'opposé, on dira que les changements conjoncturels correspondent à des fluctuations de certaines caractéristiques autour d'un équilibre donné, sans déplacement de cet équilibre.

Le changement structurel peut s'effectuer de façon graduelle, par exemple l'évolution économique comme la tertiarisation, qui correspond à la progression du secteur des services, ou de façon brusque (par exemple suite à un événement particulier comme un changement de politique ou une nouvelle loi). Dans ce dernier cas, on pourra parler de « choc structurel ».

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

APERÇU DES RÉSULTATS – RÉGION MONTRÉALAISE

Prix des maisons existantes

On observe la croissance plutôt élevée des prix des maisons existantes depuis le début des années 2000, tout particulièrement dans les catégories de luxe; c'est-à-dire pour les maisons de deux étages de catégorie de luxe, les maisons individuelles à deux étages de catégorie grand luxe et les appartements en copropriété de luxe. Dans les faits pour la catégorie maisons individuelles de grand luxe les prix ont augmenté à partir de 2000 mais la construction de ce produit est réapparue pendant le boom immobilier des années 80, c'est son essor qui à été marqué pendant la dernière expansion.

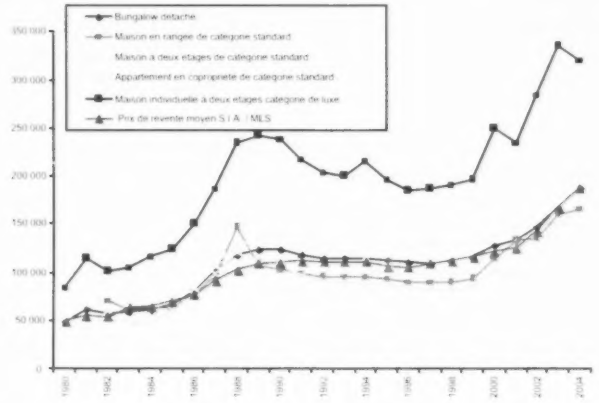

Figure 1 – Évolution du prix moyen de revente dans la région métropolitaine de Montréal, 1980-2004

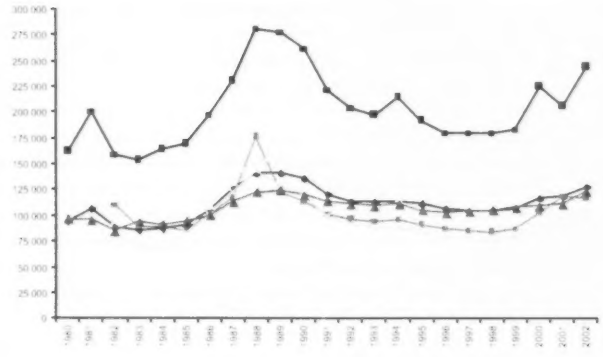

Figure 2 – Prix moyen de revente ajusté à l'inflation, 1980-2004

Sources : Royal LePage (autorisation d'utilisation et de publication des données)
Association Canadienne de l'Immeuble (Système Inter Agence S.I.A. / MLS)

Le marché de Montréal et plus particulièrement celui du centre-ville a en effet connu un fort développement de copropriété de luxe destinée, entre autre, à une clientèle d'investisseurs et de résidents étrangers. À ce phénomène s'ajoute celui des grandes maisons luxueuses répondant à des besoins qui ont émergé pendant la dernière hausse du cycle immobilier. Dans les deux cas, il s'agit de créneaux qui trouvent leur place dans le marché et leur croissance rapide devrait être suivie par une période de ralentissement de la production qui déjà pointe à l'horizon.

Une fois l'indice des prix (IPC) soustrait des prix moyens S.I.A., on note que la croissance récente n'a servi, en bonne partie, qu'à rétablir les prix réels en 2001 à leur niveau de 1989, alors que ceux-ci avaient baissés au cours des années 90.

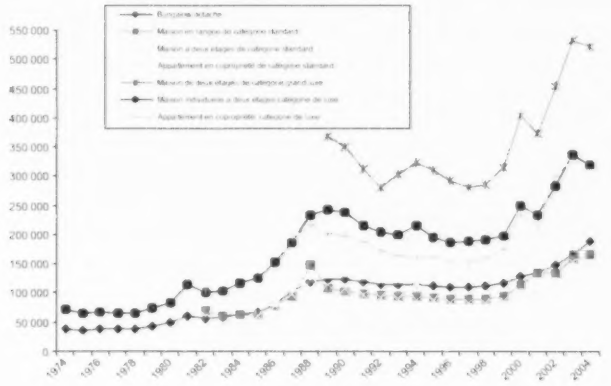

Figure 3 – Évolution du prix moyen de revente par type de logement dans la région métropolitaine de Montréal, 1974-2004

Prix des maisons neuves

De 1984 à 1988, la croissance des prix à Montréal suit celle observée à Toronto et Vancouver. À partir de 1989, cette croissance ralentit et les prix se maintiennent à un niveau similaire jusqu'en 1999 lorsque débute une croissance marquée. En 2003, l'écart s'est amenuisé entre le prix moyen à Montréal et celui de Toronto, tournant autour de 100 000 $, soit un écart semblable à celui observé en 1984. En tenant compte de la correction pour l'inflation on constate que le prix moyen à Montréal a décru en terme réel au cours de la décennie des années '90, et ce jusqu'en 1998.

Suite à la hausse amorcée en 1999 le prix moyen réel des maisons individuelles et jumelées rattrapait en 2001 son niveau de 1990 soit d'environ 150 000 $.

Il est possible de croire que le nouveau créneau de la construction de propriétés luxueuses a joué en influençant l'augmentation du prix moyen. Nous n'avons qu'à penser à certains secteurs de l'ouest de l'île, de Laval et Blainville, de la Rive-Sud comme Brossard et Candiac, pour ne nommer que ceux-là.

Contrairement à ce que l'on observe sur les marchés de Toronto et de Vancouver, l'évolution des prix dans la région montréalaise n'est pas caractérisée par des variations brusques, à la hausse ou à la baisse. Les variations sont progressives et marquées par des ralentissements. La forme générale des courbes (figure 1 à 3) laisse présager que les périodes de plus forte croissance sont cycliques.

Maison individuelle de luxe et de grand luxe

Le rapport fait le constat que le phénomène des nouvelles maisons individuelles de luxe et de grand luxe, mal quantifié, répond plutôt à une demande locale spécifique. Dans ces cas, il s'agit de créneaux qui trouvent leur place dans le marché et leur apparition rapide devrait être suivie par une période de ralentissement de la production.

Copropriété de luxe

On note la croissance plutôt élevée dans les catégories de luxe depuis 2000. Le marché de Montréal et plus particulièrement celui du centre-ville a, en effet, connu un fort développement de copropriétés de luxe destinées plus particulièrement à un segment de la clientèle d'investisseurs et de résidents étrangers à revenus élevés. Également, le même groupe de personnes qui, dans les années 1970 et 1980, ont construit les banlieues s'approprient les unités de copropriétés de luxe et effectuent un retour en ville, une fois que les enfants quittent la maison familiale.

Il s'agit de créneaux qui trouvent leur place dans le marché, leur apparition rapide devrait être suivie par une période de ralentissement de la production. Mais certains créneaux de marché sont vulnérables. C'est le cas de la maison de 250 000 $ et plus en banlieue, et les copropriétés de luxe de plus de 250 000 $ que l'on retrouve au centre-ville. Des surplus caractérisant les gammes supérieures de prix des maisons unifamiliales et des copropriétés feront que le marché pour ces produits diminuera dès les prochaines années.

Loyers des logements locatifs

Le loyer moyen n'a pas augmenté significativement à Montréal si l'on tient compte de l'inflation au cours de la période considérée. De fait, en 2002, le loyer moyen réel était ramené à son niveau de 1991, soit aux environs de 500 $ par mois. Par contre, au cours de la même période, le loyer mensuel réel continuait de progresser, tant à Toronto (875 $) qu'à Vancouver (800 $). Depuis 1990, l'écart entre le niveau du loyer moyen entre Montréal et les autres régions s'accroît sensiblement.

L'ÉCONOMIE DE LA GRANDE RÉGION MONTRÉALAISE

Au tournant des années 90, le taux de croissance de l'économie canadienne devient très lent et même négatif. L'ouverture des frontières et la pénétration des nouvelles technologies de production et de communication s'accompagnent d'une réorientation fondamentale de l'économie canadienne et en particulier de l'économie québécoise. Les secteurs traditionnels (textile, vêtement, chaussure, meuble, bois ouvré, pâtes et papiers), qui employaient des milliers de travailleurs, se trouvent en difficulté. De nouveaux secteurs sont en émergence, rattachés, entre autre, aux nouvelles technologies de l'information.

La croissance de l'emploi ne fut que de 66,7 % à Montréal durant la période de 1971 à 2001, passant de 1,0 M à 1,7 M d'emplois. La croissance de l'emploi a été plus favorable à Toronto et Vancouver. La création de nouveaux emplois à Toronto a été deux fois plus importante que celle de Montréal entre 1996 et 2001, soit 351 505 contre 176 345 nouveaux emplois respectivement.

L'analyse par grand secteur d'activité permet de constater que, comme dans la plupart des économies occidentales, le poids des activités du secteur tertiaire dans la région de Montréal s'est accru au détriment des secteurs primaire (Ex. agriculture) et secondaire (Ex. manufacturier).

En 1971, le secteur secondaire représentait 27,8 % des emplois dans la région montréalaise. En 1996, cette proportion n'était plus que de 18,2 %. Au cours de la même période, le poids du secteur primaire est demeuré relativement stable à environ 0,7 % des emplois. La part relative des emplois du secteur tertiaire est passée, quant à elle, de 71,4 % en 1971 à 81,1 % en 1996. La tertiarisation de l'économie est un phénomène bien connu et observable dans la grande région de Montréal.

Changements de caractéristiques - période 1997 et 1998

Parmi les secteurs de services, le commerce est celui qui regroupe la plus forte proportion d'emplois (plus de 16 %). Mais ce sont les services professionnels, scientifiques et techniques et les services aux entreprises, services relatifs aux bâtiments et autres services de soutien qui ont connu les plus fortes croissances entre 1987 et 2004 (123 %). Le nombre d'emploi dans le secteur des soins de santé et de l'assistance sociale a également augmenté au cours de cette période; la hausse la plus marquée a été observée entre 1998 et 2004 (49 %). Au cours de la même période les services aux entreprises, scientifiques et techniques ont augmenté de 35 % pour accaparer le 4ième rang des secteurs où la concentration des emplois est la plus importante.

Les salaires associés au secteur technologique, en émergence dans la région de Montréal, se situent également au dessus de la moyenne nationale et de ceux observés à Toronto et Vancouver[1] tandis que ceux associés au secteur à forte intensité de main-d'œuvre, fortement à la baisse à Montréal, sont inférieurs à la moyenne nationale et à ceux de Toronto et de Vancouver[2]. La transformation du secteur manufacturier montréalais devrait influencer les salaires moyens mais peut-être encore plus les préférences des consommateurs en habitation.

Durant les années 90, le secteur de la production de biens a connu un ralentissement, particulièrement notable dans l'industrie de la fabrication, et a connu un regain au milieu des années 90 en raison de la croissance des entreprises en produits électroniques et pharmaceutiques. Par contre, dans la région de Montréal, on constate que le secteur de la fabrication est dominé par les industries à forte intensité de main d'œuvre, qui, malgré une décroissance relativement importante entre 1976 et 1997 (de 44 % à 30 % des emplois), restent encore dominantes à la fin de la période. La plus importante hausse du nombre d'emplois a eu lieu dans le secteur des entreprises technologiques, tandis que la plus forte baisse a été enregistrée dans celui des entreprises à forte intensité de main-d'œuvre.

Un changement respectivement brusque semble s'être produit après la brève récession de 1995 soit vers 1997 où certains secteurs ont crû de façon importante. Par exemple, il s'agit d'une croissance de 35 % pour le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques.

REVENU DES MÉNAGES

Le revenu moyen des ménages montréalais est inférieur à celui des ménages de Toronto et Vancouver. L'écart observé s'accroit même, tant en valeur nominale qu'en valeur corrigée pour tenir compte de l'inflation.

En 1971 le revenu moyen du ménage montréalais équivalait à 82,9 % de celui du ménage torontois et à 99,5 % du revenu du ménage de Vancouver. En 2001, cet écart s'est accru pour s'établir respectivement à 70,3 % et 85,3 % relativement à Toronto et Vancouver. Le revenu médian suit exactement les mêmes tendances. On y observe une augmentation moins forte du revenu médian des ménages montréalais comparativement aux ménages des autres régions en raison du moins grand nombre d'emploi à revenu élevé.

On remarque également que la croissance du revenu médian des ménages a été inférieure à celle du revenu moyen des ménages entre 1996 et 2001. Le revenu moyen des ménages montréalais a augmenté de 20,5 %, tandis que le revenu médian a augmenté de 16 %. Ceci indique que les écarts de revenus ont tendance à augmenter.

1. 1,07 à Montréal versus 1,00 pour l'ensemble du Canada, 1,02 à Toronto et 0,88 à Vancouver en 1997.
2. 0,89 à Montréal versus 1,00 pour l'ensemble du Canada, 1,07 à Toronto et 1,05 à Vancouver en 1997.

Cette différence entre l'écart des revenus des ménages de Montréal et des autres régions métropolitaines s'explique en particulier par l'évolution de la structure des ménages dans les trois régions.

Le nombre moyen de personnes par ménage appartenant à la population active est beaucoup plus bas à Montréal que dans les autres régions métropolitaines. Il était de 1,28 personne par ménage à Montréal en 2001, alors qu'il était de 1,41 à Vancouver et de 1,57 à Toronto. En 1971 ces ratios étaient de 1,38 pour Montréal, de 1,40 pour Vancouver et de 1,63 pour Toronto.

DÉMOGRAPHIE

Le taux d'activité des femmes âgées de 25 à 44 ans membres d'une famille est à la hausse et a particulièrement augmenté entre le recensement de 1996 et celui de 2001. Le taux d'activité des femmes avec enfants a plus que doublé entre 1976 et 2004 (37,1% à 80,7 %). On remarque également une hausse du taux d'activité de plus de 15 points de pourcentage chez les femmes sans enfant membre d'une famille : ce dernier est passé de 72,6 % en 1976 à 87,7 % en 2004.

On observe aussi, entre 1976 et 2004, une forte augmentation de la proportion de familles avec enfants dont les deux parents travaillent. Plus spécifiquement, la proportion de familles avec au moins un enfant âgé de moins de 6 ans et dont les deux parents travaillent a presque triplé, passant de 24,7 % en 1976 à 67,6 % en 2004. De même, on constate que la proportion de familles biparentales dont les deux parents ont un emploi et dont le plus jeune enfant a entre 6 et 15 ans a presque doublé au cours de la même période (37,5 % en 1976 comparativement à 71,9 % en 2004).

PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

La région montréalaise dispose d'un parc de logements locatifs beaucoup plus important que les deux autres grandes régions métropolitaines canadiennes et, à cet égard, les différences dans la composition de ces parcs locatifs sont particulièrement significatives. Ainsi, en 1971, les deux tiers des logements montréalais étaient offerts en location alors qu'à Toronto et Vancouver cette proportion se situait entre 42 % et 46 %.

La production de nouveaux logements voués à l'accès à la propriété et, dans une certaine mesure, la conversion de logements existants en copropriété a modifié cette proportion dans les trois régions. En 2001, on estime que 50 % des logements sont offerts en location dans la région montréalaise alors que la proportion des logements offerts en location dans les deux autres régions est tombée sous la barre du 40 % (Toronto 37 %).

La région montréalaise a donc passé un seuil historique. Traditionnellement locataires, les ménages montréalais sont devenus maintenant majoritairement propriétaires de leur logement. Compte tenu des tendances lourdes dans la production des logements, cette proportion ira en s'accroissant.

ABORDABILITÉ

L'acquisition d'une propriété neuve ou existante, que ce soit une maison ou un appartement en copropriété, est beaucoup plus facile à Montréal qu'à Toronto ou à Vancouver. C'est en effet ce que démontre l'analyse effectuée dans le rapport[1] qui compare le taux d'effort requis pour acquérir une maison neuve, une maison existante ou un appartement en copropriété, tous les trois de type standard, dans les trois régions métropolitaines.

On constate que le taux d'effort d'un ménage montréalais était de 24 % en 2002 pour l'acquisition d'une maison neuve, de 19 % pour une maison existante et de 15 % pour un appartement en copropriété. Ces taux sont relativement constants depuis 1996 dans la région montréalaise, nonobstant l'augmentation du prix moyen des maisons au cours de la même période.

Ces taux d'effort sont très inférieurs à ceux observés à Toronto. En effet, pour l'acquisition d'une maison neuve, le taux d'effort d'un ménage torontois a fluctué beaucoup plus pour atteindre 27 % suite à la baisse graduelle des prix dans cette région. Pour une maison existante le taux d'effort des torontois est de 28 % et de 18 % pour un appartement en copropriété.

À Vancouver les taux d'efforts sont supérieurs à ceux de Toronto soit 53 % pour une maison neuve, 35 % pour une maison existante et 17 % pour une copropriété. Lorsqu'on analyse le taux d'effort sur la base du revenu moyen, on constate que les montréalais sont nettement avantagés par rapport aux résidents des deux autres grandes régions métropolitaines canadiennes.

Lorsque l'on examine l'évolution du taux d'effort requis en prenant en considération un taux hypothécaire fixe dans le temps de 5 %, on constate que l'effort requis par un ménage ou une personne pour l'achat d'une propriété a peu augmenté.

Le taux d'effort pour l'acquisition d'une propriété marque un léger changement aux cours de la dernière expansion. C'est surtout à partir de 2002 que cela est observable indiquant que les prix des maisons ont légèrement augmenté plus rapidement que le revenu des ménages pour cette période.

[1] Le taux d'effort requis est la proportion du revenu moyen des ménages ou des personnes ayant un revenu approprié pour rembourser un emprunt sur 25 ans au taux hypothécaire fixé à 5 % couvrant 100 % du prix moyen de vente d'un type de propriété.

CES CONDITIONS VONT-ELLES PERDURER ET MAINTENIR LEUR PRESSION SUR LES PRIX DES LOGEMENTS?

Les prévisions de croissance des ménages effectuées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) pour la région métropolitaine de Montréal présentées dans le rapport indiquent une baisse graduelle de la création de nouveaux ménages. La moyenne annuelle de nouveaux ménages passerait de 20 300, pour la période 2001-2006, à 19 300, pour la période 2006-2011, et à 18 100, pour la période 2011-2016.

D'une part, la performance de l'immigration sera dépendante de la croissance de l'emploi. On observe déjà à cet égard un plafonnement du solde migratoire et un solde de migration interprovinciale négatif depuis 2001.

Au rythme de production de 24 300 nouveaux logements mis en chantier au cours de l'année 2003, l'offre annuelle de nouveaux logements dépasse déjà de 20 % les prévisions de croissance des ménages de l'ISQ pour la région.

On devrait donc s'attendre à :

- une hausse des taux d'inoccupation dans les logements locatifs;
- une baisse de la production de nouveaux logements;
- une stabilisation graduelle des prix

D'autre part, le vieillissement de la population montréalaise va se poursuivre. Celle-ci vieillit au rythme de ses « baby-boomers » qui dominent actuellement le marché. Selon les prévisions illustrées, ils continueront de le dominer pour les prochains 15 à 20 ans.

Il s'agit d'une évolution démographique importante à long terme qui s'exprime par la domination des personnes de 45 ans et plus après l'année 2000, contrairement à la domination des 25-39 ans dans les années 80. Cette évolution affecte déjà significativement le marché résidentiel, le type de production, la localisation des projets et les prix des logements.

SOMMAIRE ET CONCLUSION

Les marchés de l'habitation au Québec connaissent un dynamisme exceptionnel depuis le début du nouveau millénaire. Dans la région métropolitaine de Montréal, les taux d'inoccupation avoisinent 1 %, les prix sont en hausse constante dans tous les segments, les mises en chantier ont doublé par rapport à 1999 et les coûts de construction n'ont cessé de progresser.

Par une approche comparative, l'évolution des conditions des marchés depuis les 30 dernières années à Toronto, à Vancouver et à Montréal, a été analysée afin de déterminer si les changements récents qu'on y observe sont de nature structurelle ou conjoncturelle, s'ils sont temporaires ou permanents et quelles seraient leurs répercussions sur le marché de l'habitation dans les années à venir.

Le prix moyen de la maison unifamiliale de type bungalow à Montréal tend à varier entre 50 % et 60 % du prix moyen torontois au cours de la période 1974 à 2004. La valeur moyenne se situe à 54 % du prix moyen torontois.

L'acquisition d'une propriété neuve ou existante, que ce soit une maison ou un appartement en copropriété, est financièrement plus facile à Montréal qu'à Toronto ou à Vancouver. En effet, le taux d'effort hypothécaire d'un ménage montréalais oscille autour de 24 % pour l'acquisition d'une maison neuve, de 19 % pour une maison existante et de 15 % pour un appartement en copropriété. À Toronto, les taux d'efforts sont supérieurs, 27 % pour une maison neuve, 28 % pour une maison existante et 18 % pour une copropriété. À Vancouver les taux d'efforts sont également supérieurs soit à 53 % pour une maison neuve, 35 % pour une maison existante et 17 % pour une copropriété.

Un écart entre Montréal et les autres régions au chapitre du revenu moyen des ménages existe toujours. Le revenu moyen des ménages montréalais est inférieur à celui des ménages de Toronto et Vancouver. L'écart observé s'accroît, tant en valeur nominale qu'en valeur corrigée pour tenir compte de l'inflation. En 1971 le revenu moyen du ménage montréalais équivalait à 82,9 % de celui de Toronto et à 99,5 % de celui de Vancouver. En 2001, cet écart s'est accru pour s'établir respectivement à 70,3 % et 85,3 %. Différence expliquée, entre autre, par l'évolution de la structure des ménages dans les trois régions.

[1] Le taux d'effort requis est la proportion du revenu moyen des ménages ou des personnes ayant un revenu approprié pour rembourser un emprunt sur 25 ans au taux hypothécaire fixé à 5 % couvrant 100 % du prix moyen de vente d'un type de propriété.

Par ailleurs, la structure de l'économie de Montréal s'est transformée dans le même sens que l'ensemble de l'économie nord-américaine (tertiarisation). Le secteur du commerce n'a cessé de croître et regroupe la plus forte proportion d'emplois (plus de 16 % de l'ensemble des emplois). La structure de l'emploi dans le secteur des services s'est modifiée au fils des années. L'importance des secteurs des services professionnels, scientifiques et techniques et des soins de santé et d'assistance sociale dans l'économie montréalaise n'a cessé d'augmenter.

Les structures industrielles ont été touchées différemment par les changements dans l'économie canadienne, la part relative de Montréal dans le secteur de la fabrication diminuant entre 1976 et 1997. Dans ce secteur, l'économie de Montréal est restée dominée par les emplois dans les industries à forte intensité de main d'œuvre, bien que leur part relative ait fortement diminué. Cela tend à maintenir des salaires faibles. On observe par contre une dynamique plus favorable à Montréal en ce qui concerne les industries dans le secteur de la technologie.

Contrairement à ce que l'on observe à Toronto et à Vancouver, l'évolution des prix dans la région de Montréal n'est pas marquée par de brusques variations, à la hausse comme à la baisse. Les variations sont progressives et ponctuées de ralentissements. La forme générale des courbes laisse entendre que les périodes de plus forte croissance correspondent à des changements démographiques et économiques cycliques.

Selon l'étude, la hausse récente des prix des logements dans la région montréalaise résulte d'un ajustement de l'offre pour répondre à la pression de formation des ménages engendrée par la croissance du nombre de jeunes âgées de 20 à 24 ans et, dans une moindre mesure, par l'augmentation du nombre de personnes divorcées. Cette pression a été accentuée par un contexte économique favorable et la croissance de l'emploi qui a engendré une hausse de l'immigration dans la région.

L'offre abondante et abordable du marché locatif montréalais a permis à des groupes comme les jeunes de combler rapidement leurs besoins d'habitation. Cependant, la faible production de logements locatifs n'a pu absorber une partie de cette pression. L'offre de logements locatifs vacants s'est donc comblée, les taux d'inoccupation atteignant moins de 1 % (0,6 %).

Enfin, la baisse des taux d'intérêt a favorisé l'accession à la propriété et a maintenu l'abordabilité des logements malgré une hausse des prix de vente, tant dans le secteur de la revente que dans celui de la nouvelle construction. En l'absence notamment de disponibilité sur le marché locatif, la pression s'est accrue sur le marché de la propriété. La surchauffe que subissait l'industrie immobilière favorisait la concentration des producteurs dans les créneaux les plus lucratifs comme les maisons de haut de gamme.

Directeur de projet à la SCHL : Bruno Duhamel, en collaboration avec le Centre d'analyse de marché du Québec et la Société d'habitation du Québec

Consultants pour le projet de recherche : Daniel Arbour & Associés

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2006, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 28-11-06

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65254